**Судебная практика по Обжалованию действий Частного судебного исполнителя по отказу в принятии альтернативного отчета об оценке**

Илийский районный суд Алматинской области с Жалобой на действие Частного судебного исполнителя по отказу в принятии альтернативного отчета об оценке обратился ИП ЧКМ (далее - Заемщик).

Таким образом между АО «АТФБанк» (далее - Банк) и ИП ЧКМ был заключен Договор банковского займа №ДМК131-2010/МсВ от 29 июня 2011 год (далее - Договор займа), согласно которому Заемщику был предоставлен заем в размере 325 000 долларов США, на рефинансирование ссудной задолженности, сроком до 29.06.2016 г., с выплатой вознаграждения в размере 17,2% годовых.

В качестве обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Договору  
займа, банку были предоставлены два договора гарантии: 1) Договор гарантии  
№КСДМК131-2010/МсВ/1 от 20 сентября 2011 года, заключенный между АО  
«АТФБанк» и БКМ и Договор гарантии  
№КСДМК131-2010/МсВ/2 от 20 сентября 2011 года, заключённый между АО  
«АТФБанк» и ЧКМ-К, также было предоставлено Нежилое помещение (кафе/магазин) общ. Площ. 774,8 м2,, на земельном участке площадью 0,0577 га., расположенной по адресу Алматинская обл., Илиский район, пос…… мкр. …., ул. ….., д. ….

В связи с нарушением принятых на себя обязательств по погашению кредита не надлежащим образом. 18 января 2017 года Международный арбитраж «IUS», в составе арбитра Жусупова Алмата Асылбековича рассмотрел гражданское дело по иску АО «АТФБанк» к заемщику ИП ЧКМ и гаранту-1 БКМ, гаранту-2 ЧКМ-К о взыскании суммы задолженности по договору банковского займа и взыскании расходов по уплате арбитражного и регистрационного  
сборов Суд решил –удовлетворить и взыскать солидарно с Индивидуального предпринимателя «ЧКМ» и БКМ. ЧКМ-К в пользу АО «АТФБанк» сумму задолженности по  
основному долгу и часть суммы задолженности по вознаграждению в размере  
345 000.00 долларов США. также расходы по оплате арбитражного и регистрационного сбора, понесенные в связи с подачей иска в размере 4 033 840 тенге.

В связи неисполнением решения суда, Алмалинским районным судом №2 выдан исполнительный на основании которого Частным судебным исполнителем Региональной палаты частных судебных исполнителей Алатинской области, Исаевым Р.А., было возбуждено исполнительное производство.

После чего ЧСИ было вынесено Постановление об участии специалиста по оценке арестованного имущество и исполнение настоящего постановления было возложено на Оценочной компаний ТОО "Независимая оценка «Expert»", которая "15" сентября 2017 года провела Обследование объекта оценки на нежилое помещение (кафе/магазин) общ. площ. 774,8 м2,, на земельном участке площадью 0,0577 га., расположенной по адресу Алматинская обл., Илиский район, пос. ……………….

Согласно отчета №NOE-AS-4/2-919/1-17 от 15.09.2017 года Оценочной компаний ТОО "Независимая оценка «Expert»", залоговая недвижимость должника расположенной по адресу Алматинская обл., Илиский район, пос. ……….., составило 90 500 000 тенге, которую мы получили 10.10.2017 год.

С оценкой Оценочной компаний Алматинская обл., Илиский район, пос. …….. , мы не согласны, так как рыночная стоимость залоговой недвижимости указанная в отчете Оценочной компаний ТОО "Независимая оценка «Expert»", оценена неправильно и недостоверно, а также несправедливо занижена, так как каждый дом расположенной в данном районе индивидуален и требует детального подхода а не так как Согласно отчета №NOE-AS-4/2-919/1-17 от 15.09.2017 года Оценочной компаний ТОО "Независимая оценка «Expert»".

Таким образом изучив предоставленную копию отчета об оценке залога пришли к следующему выводу.

Согласно п. 13. ст.2 Закона Республики Казахстан «Об оценочной деятельности», рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчуждён на основании сделки в условиях конкуренции. При этом действительная рыночная цена может быть определена только в том случае, если одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать, и когда принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Установлено, что при определения оценщиком рыночной стоимости имущества использован только сравнительный метод и затратные методы а доходный не использован. Отчет состоит нам предоставленных из 69 страниц с указанием в заключительной части отчета итоговой стоимости имущества в размере 90 500 000 тенге.

Согласно п.п.21 п.2 Стандарта оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержденного Постановлением Правительства Республики Казахстан   от 12 февраля 2013 года № 124, сравнительный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

1) сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определения объектов сравнения;

2) выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности имеющейся информации;

3) сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;

4) определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;

5) согласование полученных результатов расчета.

Вместе с тем в анализируемом отчете, в рамках расчета стоимости сравнительным подходом отсутствует обоснование применяемых корректировок (поправок) с объектами сравнения. Кроме того, в соответствии с требованием Стандарта оценки в отчете не приведен подробный расчет стоимости объекта, ограничившись данными указанными в расчетной таблице отчета, что является нарушением требований стандарта оценки. При выведении итоговой стоимости отсутствует обоснование придания весовых коэффициентов результатам, полученным сравнительным методом, не использован метод анализа иерархий, рекомендованной в методической литературе.

Согласно п.20 Стандарта оценки указано, что величина накопленного износа недвижимого имущества равна совокупности физического, функционального и внешнего (экономического) износов.

Оценщик при выведении итоговой стоимости не указал процент износа дома, поскольку при оценке имущества имеющий физический износ, оценщик обязан принять к сведению указанный коэффициент.

В связи с изложенным, мы считаем в данном случае имеет место некачественная и необъективная оценка. Основными принципами оценочной деятельности являются объективность и достоверность, что не соблюдено при проведении оценки. Указанные нарушения затрагивают интересы истца, поскольку оценка производится на имущество на праве собственности для целей судебных торгов, что предполагает возможное отчуждение в условиях рыночных цен.

В соответствии со статьей 257 ГПК при прекращении права собственности имущество оценивается исходя из его рыночной стоимости.

В данном случае Заявитель считает, что некачественная и необъективная оценка затрагивает интересы Заявителя, поскольку погашение задолженности по кредиту за счет имеющегося единственного жилья имеет первоочередное значение для истца, при этом использовать право по погашению задолженности в полном объеме за счет залога и приобрести малую недвижимость для проживания.

В связи, с чем нами Частному судебному исполнителю был представлен альтернативный отчет об оценке недвижимого имущества №188 от «17» октября 2017 г., выполненный ТОО «Assessment Group«Бқыт», где определена рыночная стоимость залоговой недвижимости в размере 151 794 000 тенге, считаем его достоверным и справедливым, рыночную стоимость, указанную в нем - соответствующей реальной стоимости залоговой недвижимости так как в данной оценке был применен индивидуальный подход.

Однако ЧСИ нашу оценку не принял и попросил обжаловать его действия.

В связи с чем, возможно есть необходимость в проведение государственной экспертизы для справедливого, реального выяснения стоимости залогового имущества.

В соответствии с ч. 1, 2, 5 ст. 82 ГПК РК: «Экспертиза назначается в случаях, когда обстоятельства, имеющие значение для дела, могут быть установлены в результате исследования ее объектов, проводимого экспертом на основе специальных научных знаний»; « Наличие в деле актов ревизий, проверок, заключений ведомственных инспекций, а также письменных консультаций специалистов, отчетов оценщиков не заменяет заключения эксперта и не исключает возможности назначения судебной экспертизы по тем же вопросам»; «Лица, участвующие в деле, могут просить суд о поручении производства экспертизы конкретному лицу, обладающему необходимыми специальными научными знаниями».

Также в силу части 5 вышеуказанной статьи считали возможным о принятии судом Отчета об оценке №188 от «17» октября 2017 г., выполненной оценочной компанией ТОО «Assessment Group«Бқыт», за основу для установления рыночной, стоимости залоговой недвижимости, расположенной по адресу Алматинская обл., Илиский район, пос. ……………

А сумму, указанном в Отчете об оценке ТОО «Assessment Group«Бқыт», в размере 151 794 000 тенге которая является более реальной рыночной стоимостью, будет справедливым принять как текущую рыночную стоимость для залоговой недвижимости.

Согласно Гражданскому процессуальному кодексу Республики Казахстан, статье 48.,Истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований или отказаться от иска, ответчик вправе признать иск, стороны могут окончить дело мировым соглашением или соглашением об урегулировании спора (конфликта) в порядке медиации либо соглашением об урегулировании спора в порядке партисипативной процедуры по правилам, предусмотренным статьями 169, 170, 171 и главой 17 настоящего Кодекса.

Также согласно статье 169. Истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований путем подачи письменного заявления до окончания подготовки дела к судебному разбирательству либо до удаления суда в совещательную комнату при отсутствии необходимости проведения дополнительных процессуальных действий. Об изменении основания или предмета иска, увеличении или уменьшении размера исковых требований может быть заявлено после соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, если такой порядок установлен законом или предусмотрен договором. Одновременное либо в любой последовательности изменение предмета и основания иска означает предъявление истцом нового иска и отказ истца от ранее поданного иска, что влечет прекращение производства по делу по ранее поданному исковому заявлению. Одновременное либо в любой последовательности изменение предмета и основания иска допускается в случае заключения соглашения об урегулировании спора (конфликта) в порядке медиации.

На основании изложенного, руководствуясь со ст. 188, 191 ГК РК, ст. 8, 26, 29, 87, 148,240, 250 ГПК РК, ст. 6, 13 Конституции РК, также согласно закона Об оценочной деятельности в Республике Казахстан, ПРОСИЛИ СУД:

* Признать незаконным действия частного судебного исполнителя Исаева Руслана Кадыржановича по принятию отчета об оценке №NOE-AS-4/2-919/1-17 от 15.09.2017 года выполненной Оценочной компаний ТОО "Независимая оценка «Expert»".
* Возложить на частного судебного исполнителя Исаева Руслана Кадыржановича обязанности по устранению в полном обьеме допущенных нарушений прав должника Чанчарова Куанышпека Мухамедкаримовича.

Илийский районный суд Алматинской области с участием представителя заявителя Саржанова Г.Т., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску ЧКМ к частному судебному исполнителю исполнительного округа Алматинской области Исаеву Руслану Кадыржановичу об обжаловании действий Согласно ч.6 ст. 250 ГПК РК, действия судебного исполнителя, связанные с оценкой имущества, а также о принятии либо отказе в принятии отчета об оценке имущества могут быть обжалованы в порядке, установленном настоящей статьей.

Как следует из материалов дела согласно проведенной 31.10.2017 года экспертизы ОЮЛ «Республиканская палата оценщиков», Отчет №NOE-АS-4/2- 919/1-17, выполненный ТОО "Независимая оценка «Expert», является достоверным.

В соответствии с ч.4 ст. 250 ГПК РК, суд отказывает в удовлетворении жалобы, если установит, что обжалуемые действия (бездействие) были совершены в соответствии с законом в пределах полномочий судебного исполнителя и права, свободы и охраняемые законом интересы должника и взыскателя не были нарушены.

Согласно ст. 72 ГПК РК представителем истца суду не представлено доказательств нарушения Закона судебным исполнителем при назначении оценки и ее принятии.

При таких обстоятельствах суд считает, что доводы изложенные в жалобе являются необоснованными и не законными, подлежащими оставлению без удовлетворения и решил: Жалобу ЧКМ к частному судебному исполнителю исполнительного округа Алматинской области Исаеву Руслану Кадыржановичу об обжаловании действий - оставить без удовлетворения.

Не согласившийся с решение суда первой инстанции нами было подано Апелляционная жалоба и в последующем 27 февраля 2018 года Судебная коллегия по гражданским делам Алматинского областного суда рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе представителя заявителя Ч.К.М.-Саржанова Г.Т. на решение Илийского районного суда Алматинской области от 21 ноября 2017 года где просили отменить решение суда ввиду его незаконности и недоказанности выводов суда, изложенных в судебном акте, с вынесением нового решения об удовлетворении жалобы.

Выслушав сторон, исследовав имеющиеся в деле доказательства, изучив доводы апелляционной жалобы, коллегия приходит к следующему.

Несмотря на наличие разных отчетов об оценке недвижимого имущества, судом принята в основу наименьшая сумма оценки недвижимого имущества, что существенно нарушает права должника Ч.К.М., поскольку разница в оценке составляет более 60 000 000 тенге. В соответствии с вышеизложенным, коллегия приходит к выводу, что доводы апелляционной жалобы подлежат удовлетворению.

Решение Илийского районного суда Алматинской области от 21 ноября 2017 года подлежит отмене, с вынесением нового решения об удовлетворении жалобы и признании незаконными действия частного судебного исполнителя Исаева Руслана Кадыржановича по принятию отчета №NOE-AS-4/2-919/1-17 от 15 сентября 2017 года выполненной Оценочной компанией ТОО «Независимая оценка «Expert» и об устранении допущенных нарушений прав должника Ч.К.М.

#[Адвокат](https://www.instagram.com/zakonpravo.kz/?hl=ru) #Юрист #Юридическая услуга #Защита Компания #[Адвокатская контора](https://zakonpravo.kz/publikacii/) #Гражданские #Уголовные #Административные #Арбитражные дела споры #Алматы #Казахстан